

**Uchwała Nr ...  
Rady Miejskiej w Drezdenku  
z dnia ... r.**

SKARBNIK GMINY

Jolanta Bajcar

Druk nr 9/24

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko  
ul. aleja Piastów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr XLIX/316/2021 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 19 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko ul. aleja Piastów, Rada Miejska w Drezdenku uchwała, co następuje:

**§1.**

1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko ul. aleja Piastów”, zwany dalej planem miejscowym, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko (uchwała nr XXX/276/2016 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 września 2016 r., zmieniona uchwałą nr LIII/472/2017 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 listopada 2017 r., uchwałą nr LVIII/361/2022 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 22 lutego 2022 r. oraz uchwałą nr LXXVII/488/2023 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 marca 2023 r.).
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu miejscowego, zwany dalej rysunkiem – stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drezdenku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego – stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drezdenku o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3;
  - 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – stanowiący załącznik nr 4.
3. Granice obszaru objętego planem miejscowym określone zostały na rysunku oraz w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

**§2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budowlach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć boiska sportowe i rekreacyjne, trybuny oraz inne budowle związane z funkcją sportu i rekreacji;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym zlokalizowane są lokale usługowe dopuszczone ustaleniami planu miejscowego o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz 1 mieszkanie;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu miejscowego linię ciągłą dzielącą obszar objęty planem miejscowym na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu od strony dróg oraz terenów komunikacji pieszo-rowerowej, w której można lokalizować:

- a) zewnętrzne nadziemne krawędzie ścian zewnętrznych budynków, przy czym linia ta nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej,
  - b) zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po zewnętrznym obrysie krawędzi słupów lub przegród zewnętrznych, przy czym linia ta nie dotyczy wiat służących gromadzeniu odpadów oraz wiat komunikacji publicznej;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 9) **urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, itp.

## Rozdział I

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym

**§3.** Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczone na rysunku symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW i 5MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – oznaczony na rysunku symbolem **1MNW-U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony na rysunku symbolem **1MW**;
- 4) teren usług – oznaczony na rysunku symbolem **1U**;
- 5) tereny usług lub zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku symbolami: **1U-ZP i 2U-ZP**;
- 6) teren produkcji energii lub elektrowni słonecznej – oznaczony na rysunku symbolem **1PE-PEF**;
- 7) tereny dróg dojazdowych – oznaczone na rysunku symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD**;
- 8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone na rysunku symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR i 7KR**;
- 9) tereny komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczone na rysunku symbolami: **1KP i 2KP**;
- 10) teren elektroenergetyki – oznaczony na rysunku symbolem **1IE**;
- 11) teren kanalizacji – oznaczony na rysunku symbolem **1IK**;
- 12) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej – oznaczony na rysunku symbolem **1WS-ZN**.

**§4.**

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie miejscowym parametrach, zgodnie z liniami zabudowy, ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych wymiarami – zgodnie z rysunkiem, przy czym dla budynków:
  - a) okapy i gzymsy głównych połaci dachu, mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, o ile nie przekraczają linii rozgraniczającej danego terenu i granicy planu miejscowego,
  - b) części budynków, takie jak: balkony, galerie, wykusze, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m, o ile nie przekraczają linii rozgraniczającej danego terenu i granicy planu miejscowego,
  - c) zadaszenia wejściowe i schody, mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m, o ile nie przekraczają linii rozgraniczającej danego terenu i granicy planu miejscowego,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej oraz pochylni i spoczników dla osób niepełnosprawnych;



- 3) zasady projektowania kolorystyki dachów stromych: odcienie szarości, brązu, czerwieni lub czerni.

2. Dopuszcza się:

1) lokalizację:

- a) garaży, budynków gospodarczych lub wiat przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- b) obiektów budowlanych na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
- c) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
- d) kondygnacji podziemnych w budynkach,
- e) dojeżdż i dojazdów;

- 2) zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami planu miejscowego, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu miejscowego albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie miejscowym terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych;

- 3) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przeznaczonych na regulację granic działek w ramach jednego terenu.

3. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego budynków dopuszcza się:

- 1) ich rozbudowę i odbudowę z możliwością zachowania istniejącej formy, wysokości, geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 2, pkt 3 i pkt 4;
- 2) rozbudowę budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami;
- 3) nadbudowę wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, przy czym dopuszcza się nadbudowę również części budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie w obrysie istniejącym w chwili uchwalenia planu miejscowego;
- 4) wyłącznie przebudowę budynków w przypadku:
  - a) gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub udziału powierzchni zabudowy wynikające z ustaleń planu miejscowego,
  - b) gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące udziału minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, na których znajdują się te budynki i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu miejscowego,
  - c) zachowania istniejącej funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem miejscowym bez możliwości powiększenia powierzchni użytkowej tej funkcji.

4. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) instalacji i konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
- 2) nieotynkowanych garaży blaszanych;
- 3) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, zgodnych z podstawową funkcją terenu lub wznoszonych na czas budowy.

**§5.**

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;

3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:

- a) **MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) **MNW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej oraz dopuszczonych planem miejscowym, w tym inwestycji celu publicznego;
- 2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych;
- 3) handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do określonej planem miejscowym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) zastosowanie przepisów odrębnych w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na obiekt noszący znamiona zabytku;
- 2) uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji całego obszaru objętego miejscowym planem w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego otoczenia układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Drezdenko, wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z orzeczeniem K.O.K I-197/61 z dnia 03.04.1961 r. oraz decyzją KOK-I-197/61-238-2182/75 z dnia 31.01.1975 r. i objętego ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

§7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia:

- 1) całego obszaru objętego planem miejscowym w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 Pradolina Toruń – Eberswalde;
- 2) całego obszaru w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych;
- 3) części obszaru objętego planem miejscowym w oznaczonych na rysunku granicach:
  - a) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, wyznaczanych na podstawie aktualnych map zagrożenia powodziowego zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.),
  - b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, wyznaczanych na podstawie aktualnych map zagrożenia powodziowego zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.),
  - c) obszaru rewitalizacji,
  - d) obszaru zdegradowanego.

§8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
  - a) nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup> - dla terenów: **MNW, MNW-U, MW i U**,
  - b) dowolną lub zgodną z przepisami odrębnymi - dla pozostałych terenów;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż:
  - a) 15,0 m na terenach **MNW, MNW-U, MW i U**,
  - b) dowolną na pozostałych terenach;



3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 60° - 120°.

**§9.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności:
  - a) pasów technologicznych wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych, w których lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, o szerokości:
    - 22,0 m – po 11,0 m po każdej ze stron osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii,
    - 14,0 m – po 7,0 m po każdej ze stron osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii,
  - b) strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu średniego ciśnienia DN180, o szerokości 1,0 m – 0,5 m na każdą stronę od osi gazociągu, w której obowiązują ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów techniczno-budowlanych w szczególności z § 10 ust. 3 i ust. 4 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640) lub przepisów odpowiadających zakresowi problemowemu;
- 2) możliwość skrzyżowania gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, gdzie wszelkie prace w strefie kontrolowanej będą wykonywane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi sieci gazowych oraz dróg;
- 3) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji części obszaru planu miejscowego w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego, w tym:
  - a) zakazu zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
  - b) zakazu zmiany ukształtowania terenu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, z wyjątkiem koniecznych prac niwelacyjnych związanych z lokalizacją dróg dojazdowych i wewnętrznych,
  - c) zastosowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizowania nowych zalesień lub zadrzewień na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
  - d) zakazów, nakazów, ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu, obowiązków i odstępstw od nich określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią, w tym w Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry.

**§10.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem robót budowlanych, w tym rozbudowy, przebudowy i rozbioru;
- 2) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 3) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 4) dopuszczenie skablowania istniejących linii elektroenergetycznych;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości z dopuszczeniem ich odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;



- 6) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności takich jak zbiorniki na deszczówkę, beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 8) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z sieci lub urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub urządzeń gazowych;
- 10) zaopatrzenie energią elektryczną z sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 11) zaopatrzenie w ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - a) o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych wyłącznie na terenie 1PE-PEF, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu;
- 13) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) parametry sieci infrastruktury technicznej dostosowane do potrzeb i możliwości terenowych.

#### §11.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, w tym znajdującego się poza granicą planu miejscowego;
  - 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu miejscowego;
  - 3) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych;
  - 4) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażach oraz pod wiatami, z zastrzeżeniem pkt 5 i pkt 6 nie mniejszą niż:
    - a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny na terenach MNW i MNW-U,
    - b) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny na terenie MW,
    - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokali handlowych, w tym lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
    - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
  - 5) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń;
  - 6) realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ramach budowanych parkingów w liczbie minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 stanowisk, przy czym obowiązek realizacji pierwszego stanowiska następuje powyżej 5 stanowisk postojowych.
2. Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego;
  - 2) zieleni urządzonej.

§12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.



§13. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## Rozdział II

### Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW i 5MNW** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
  - b) budynków gospodarczych, garaży i wiat,
  - c) funkcji usługowych w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - d) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynków mieszkalnych;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:
    - 10,0 m dla budynków z dachem płaskim,
    - 12,0 m dla budynków z dachem stromym,
  - b) budynków gospodarczych, wiat i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:
    - 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim,
    - 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,4;
- 7) dachy płaskie lub dachy strome;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:
  - a) 700 m<sup>2</sup> – dla terenu 2MNW,
  - b) 800 m<sup>2</sup> – dla pozostałych terenów.

§15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego symbolem **1MNW-U** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych, w zabudowie wolnostojącej,
  - b) budynków gospodarczych, garaży lub wiat,
  - c) funkcji usługowych w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - d) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynków;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:
    - 10,0 m dla budynków z dachem płaskim,
    - 12,0 m dla budynków z dachem stromym,
  - b) budynków usługowych – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:

- 4,5 m dla budynków z dachem płaskim,
- 6,5 m dla budynków z dachem stromym,
- c) budynków gospodarczych, wiat i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:
  - 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim,
  - 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3, przy czym dla budynku usługowego nie więcej niż 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,4;
- 7) dachy płaskie lub dachy strome;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>.

**§16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **1MW** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) budynków gospodarczych, garaży i wiat,
  - c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami, w garażach, lub w bryle budynków;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – nie większą niż: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:
    - 10,0 m dla budynków z dachem płaskim,
    - 12,0 m dla budynków z dachem stromym,
  - b) budynków gospodarczych, wiat i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:
    - 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim,
    - 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym,
  - c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,25;
- 7) dachy płaskie lub dachy strome;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>.

**§17.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług, oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) budynków usługowych,
  - b) budynków gospodarczych, garaży lub wiat,
  - c) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynków;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż:
    - 7,0 m dla budynków z dachem płaskim,
    - 10,0 m dla budynków z dachem stromym,
  - b) budynków gospodarczych, wiat i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:
    - 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim,
    - 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9;



- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,4;
- 7) dachy płaskie lub dachy strome;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1400 m<sup>2</sup>.

**§18.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług lub zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1U-ZP** i **2U-ZP** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) budynków usługowych,
  - b) budynków związanych ze sportem i rekreacją, w tym mieszczących:
    - szatnie, toalety, zaplecze sportowe i magazyny na sprzęt sportowy,
    - usługi gastronomii o łącznej powierzchni użytkowej do 200 m<sup>2</sup>,
  - c) budowli sportowych i rekreacyjnych,
  - d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - e) wiat,
  - f) zieleni urządzonej,
  - g) stanowisk postojowych naziemnych;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż:
    - 7,0 m dla budynków z dachem płaskim,
    - 10,0 m dla budynków z dachem stromym,
  - b) budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 10,0 m,
  - c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 8,0 m,
  - d) wiat – nie większą niż 5,0 m;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,4;
- 7) dachy dowolne.

**§19.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu produkcji energii lub elektrowni słonecznej, oznaczonego na rysunku symbolem **1PE-PEF** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) instalacji odnawialnego źródła energii – zespołu paneli fotowoltaicznych i inwerterów, w tym o mocy przekraczającej 100 kW,
  - b) budynków, budowli i obiektów infrastruktury technicznej związanych z wytwarzaniem i magazynowaniem energii lub przyłączaniem instalacji do sieci elektroenergetycznej, w szczególności linii elektroenergetycznych niskiego, średniego lub wysokiego napięcia wraz z infrastrukturą towarzyszącą, linii teleinformatycznych, stacji i stanowisk transformatorowych, rozdzielni elektrycznych napowietrznych i wewnętrznych, magazynów energii,
  - c) budowli, instalacji i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania układu generacji i wyprowadzenia mocy z elektrowni,
  - d) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem terenu,
  - e) kontenerów na potrzeby stacji transformatorowej,
  - f) kontenerów technicznych,
  - g) stanowisk postojowych;
- 2) granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu jako tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu 1PE-PEF;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) obiektów budowlanych, dopuszczonych w pkt 1 nie większą niż 25,0 m, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
  - b) paneli fotowoltaicznych i inwerterów nie większą niż 10,0 m,
  - c) budynków, kontenerów i tymczasowych obiektów budowlanych nie większą niż 8,0 m;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,2;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4;
- 6) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4;

- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,05;
- 8) dachy dowolne.

**§20.** W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD** ustala się:

- 1) drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem, z poszerzeniami, w tym na ściecia narożne i place do zawracania;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość lokalizacji:
  - a) stanowisk postojowych,
  - b) dróg dla rowerów lub dróg dla pieszych.

**§21.** W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR i 7KR** ustala się:

- 1) drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 3) możliwość lokalizacji:
  - a) stanowisk postojowych,
  - b) dróg dla rowerów lub dróg dla pieszych.

**§22.** W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych symbolami: **1KP i 2KP** ustala się:

- 1) drogi dla pieszych lub drogi dla rowerów,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość lokalizacji stanowisk postojowych.

**§23.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu elektroenergetyki, oznaczonego symbolem **1IE** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej budynków, budowli i obiektów infrastruktury technicznej, w tym budynku stacji transformatorowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków biurowych,
  - b) wiat,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem terenu,
  - d) kontenerów na potrzeby stacji transformatorowej,
  - e) kontenerów technicznych,
  - f) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami lub w budynkach;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków – nie większą 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,0 m,
  - b) obiektów budowlanych, dopuszczonych w pkt 1, nie większą niż 45,0 m, z zastrzeżeniem lit. a,
  - c) wiat – nie większą niż 5,0 m;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,5;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 1,0;
- 6) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,5;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,1;
- 8) dachy płaskie.

**§24.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu kanalizacji, oznaczonego symbolem **1IK** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynku przepompowni ścieków;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy: budynków i budowli – nie większą niż 4,0 m;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,5;



- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,05;
- 7) dachy płaskie.

**§25.** W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem **1WS-ZN** ustala się:

- 1) lokalizację trwałej zieleni rolniczej, w tym drzew i krzewów oraz pasów o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, rodzimych gatunków, dostosowanych do warunków siedliskowych;
- 2) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zieleni łąk i pastwisk,
  - b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - c) urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody,
  - d) publicznie dostępnych:
    - dróg dla pieszych,
    - dróg dla rowerów;
- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,8;
- 6) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków i wiat, w tym zabudowy zagrodowej;
  - b) stanowisk postojowych.

### **Rozdział III**

#### **Przepisy końcowe**

**§26.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

**§27.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DREZDENKO UL. ALEJA PIASTÓW

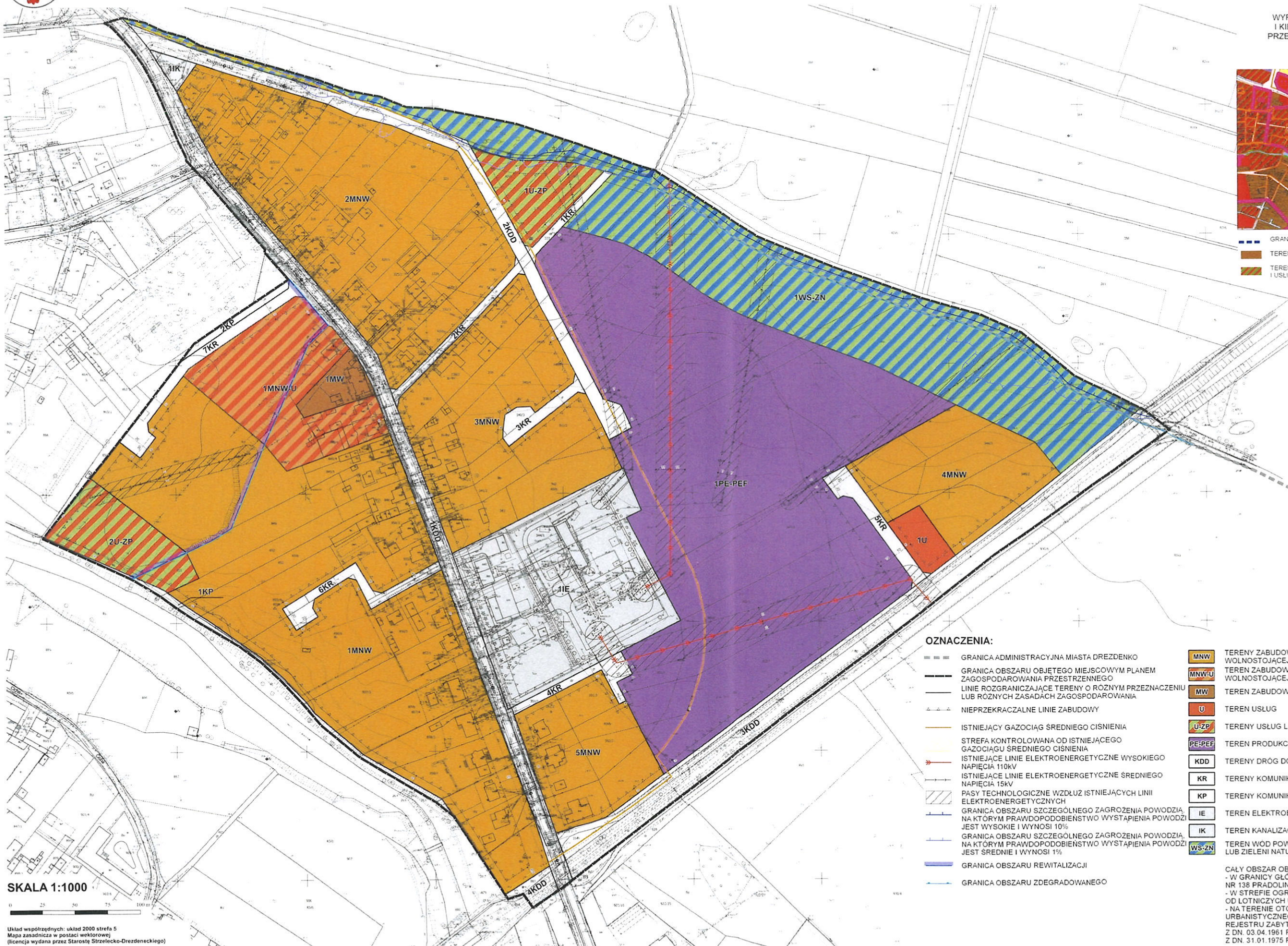
Załącznik Nr 1 do uchwały  
Nr ...  
Rady Miejskiej w Drezdenku  
z dnia ... r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY DREZDENKO

SKALA 1:10 000



--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM  
--- TERENY O WIODĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ  
--- TERENY O WIODĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ  
I USŁUGOWEJ W ZIELENI



## OZNACZENIA:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA DREZDENKO
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- STREFA KONTROLOWANA OD ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI 10%
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI 1%
- GRANICA OBSZARU REWITALIZACJI
- GRANICA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO

- MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U TEREN USŁUG
- U-ZP TERENY USŁUG LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- PE-PEF TEREN PRODUKCJI ENERGII LUB ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
- KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- IE TEREN ELEKTROENERGETYKI
- IK TEREN KANALIZACJI
- WS-ZN TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH LUB ZIELENI NATURALNEJ

CAŁY OBSZAR OBJĘTY MPZP POŁOŻONY JEST:  
- W GRANICY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 138 PRADOLINA TORUŃ – EBERSWALDE,  
- W STREFIE OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY OD LOTNICZYCH URZĄDZEŃ NAZIEMNYCH  
- NA TERENIE OTOCZENIA HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA DREZDENKO, WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW, ZGODNIE Z ORZECZENIEM K.O.K. 1-197/61 Z DN. 03.04.1961 R. ORAZ DECYZJĄ KOK-1-197/61-238-2182/75 Z DN. 31.01.1975 R.

SKALA 1:1000

Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 5  
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej  
(licencja wydana przez Starostę Strzelecko-Drezdeneckiego)



Załącznik Nr 2 do Uchwały  
Nr ...  
Rady Miejskiej w Drezdenku  
z dnia ... r.

## **ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU**

### **o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko ul. aleja Piastów**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Miejska w Drezdenku nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko ul. aleja Piastów” ze względu na to, że uwaga, która wpłynęła do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu została uwzględniona w całości.



Załącznik Nr 3 do Uchwały  
Nr ...  
Rady Miejskiej w Drezdenku  
z dnia ... r.

## **ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU**

### **o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Miejska w Drezdenku rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Przedmiotowy plan przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które byłyby finansowane z budżetu gminy, należące do zadań własnych gminy.

**§ 2.**

- 1) Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:
  - a) środki własne gminy,
  - b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
  - c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
  - d) kredyt bankowy.
- 2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w pkt 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

**§ 3.** Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Drezdenka.



## Uzasadnienie

Uchwałą nr XLIX/316/2021 z dnia 19 października 2021 r. Rada Miejska w Drezdenku przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko ul. aleja Piastów.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy;
2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 29,6 ha.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Drezdenko (uchwała nr XXX/276/2016 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 września 2016 r., zmieniona uchwałą nr LIII/472/2017 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 listopada 2017 r., uchwałą nr LVIII/361/2022 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 22 lutego 2022 r. oraz uchwałą nr LXXVII/488/2023 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 marca 2023 r.) obszar objęty granicami opracowania miejscowego planu obejmuje teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej oraz teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej i usługowej w zieleni.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko (uchwała nr XLIX/331/10 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 25 marca 2010 r.). Zakres zmian w stosunku do obowiązującego planu obejmuje dopasowanie wydzieleń drogowych do istniejących podziałów własnościowych oraz korekty możliwych parametrów zabudowy, a także dopuszczenia lokalizacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną (dopuszczenie na podstawie art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688)).

Obszar objęty planem miejscowym nie narusza ustaleń obowiązującego studium i obejmuje tereny:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczone na rysunku symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW i 5MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – oznaczony na rysunku symbolem **1MNW-U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony na rysunku symbolem **1MW**;
- 4) teren usług – oznaczony na rysunku symbolem **1U**;
- 5) tereny usług lub zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku symbolami: **1U-ZP i 2U-ZP**;
- 6) teren produkcji energii lub elektrowni słonecznej – oznaczony na rysunku symbolem **1PE-PEF**;
- 7) tereny dróg dojazdowych – oznaczone na rysunku symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD**;
- 8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone na rysunku symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR i 7KR**;
- 9) tereny komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczone na rysunku symbolami: **1KP i 2KP**;
- 10) teren elektroenergetyki – oznaczony na rysunku symbolem **1IE**;
- 11) teren kanalizacji – oznaczony na rysunku symbolem **1IK**;
- 12) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej – oznaczony na rysunku symbolem **1WS-ZN**.

Plan ustala wszystkie niezbędne wymogi wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.). W ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów ustalono możliwość lokalizacji wymienionych obiektów budowlanych, co oznacza możliwość ich lokalizacji łącznie lub osobno lub też w formie różnych kombinacji z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.



Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem poprzez zapisy dotyczące gabarytów budynków uwzględniające poszanowanie istniejącej zabudowy. Zapisy planu pozwalają na podkreślenie walorów krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego.

Obszar planu jest położony przy drogach gminnych. Realizacja założeń planu spowoduje czasowe zwiększenie transportochłonności na etapie realizacji inwestycji oraz może spowodować stałe zwiększenie transportochłonności w związku z realizacją nowej zabudowy.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy zwiększą się adekwatnie do realizowanych obiektów.

W zakresie gospodarki ściekowej obowiązuje ustalenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi. W odniesieniu do ścieków bytowych i przemysłowych ustala się odprowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi. Na przedmiotowym terenie nie obowiązują żadne akty prawne ograniczające gospodarkę ściekową dla obszarów chronionych ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, które należy uwzględnić w planie miejscowym. W związku z tym plan ustala gospodarkę ściekową zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 399) i jej art. 5 ust. 1 pkt 2. Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.) istnieją ograniczenia w zakresie odprowadzania ścieków na terenach szczególnego zagrożenia powodzią, jednak w przypadku przedmiotowego planu, tereny szczególnego zagrożenia powodzią są wyłączone z możliwości zabudowy, zatem nie wymagają obsługi w zakresie odprowadzania ścieków.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu nie powinna doprowadzić do zmian hydrogeologicznych na terenie planu i na terenach sąsiednich, nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej i pokrywie glebowej, ponieważ projekt nie ingeruje w tereny zielone tylko w tereny rolnicze o gruntach słabych klas bonitacyjnych oraz stanowi uzupełnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Przedmiotowy obszar znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego otoczenia układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Drezdenko, wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z orzeczeniem K.O.K I-197/61 z dnia 03.04.1961 r. oraz decyzją KOK-I-197/61-238-2182/75 z dnia 31.01.1975 r. Ustalenia planu umożliwiają objęcie terenu ochroną konserwatorską oraz ustalają zastosowanie przepisów odrębnych w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na obiekt noszący znamiona zabytku.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez przyjęcie wniosków złożonych do planu, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

W projekcie planu ustalono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano i rozstrzygnięto wnioski organów i instytucji. Sporządzony projekt został następnie poddany opiniowaniu i uzgadnianiu. W toku tego etapu, projekt planu uzyskał wszelkie wymagane przepisami prawa postanowienia i opinie. Burmistrz Drezdenka zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami, a także możliwość składania uwag.

W 2021 r. Rada Miejska w Drezdenku podjęła uchwałę nr XLI/223/2021 z dnia 10 marca 2021 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Drezdenko oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy stwierdzić, że zapisy niniejszego planu wykazują zgodność z wynikami analizy zatwierdzonej powyższą uchwałą.

Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną z uwagi na możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dochody gminy mogą również wynikać z wpływu z podatku od czynności cywilnoprawnych. Gmina nie powinna ponieść wydatków w wyniku uchwalenia planu, za wyjątkiem zadań własnych dotyczących rozbudowy układu komunikacyjnego.



W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.